

TRIBUNALE DI FIRENZE

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE 285/2016

 
contro


Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura D'Amelio

C.T.U.: Dott.Arch. Rosalba Feltro Grassi

*

0

TRIBUNALE DI FIRENZE

All' Ill.ma Dott.ssa Laura D'Amelio, Giudice
dell' **Esecuzione Immobiliare n. 285/2016**, promossa da
[REDACTED] contro [REDACTED].

La Sottoscritta dott.arch. Rosalba Feltro Grassi,
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di
Firenze al n. 3742, con studio in Firenze, via Isonzo
n.24, in data 19/07/2017 è stata nominata C.T.U.
nell' **Esecuzione Immobiliare** in epigrafe dal Giudice
dell' **Esecuzione** Dott.ssa Laura D'Amelio, che gli ha
posto i seguenti quesiti:

*"Provveda il consulente al necessario per la vendita giudiziale dei beni pignorati, fornendo i
seguenti elementi:*

1. *Identificare i beni oggetto di pignoramento;*
2. *Descrizione sommaria dei beni;*
3. *Stato di possesso;*
4. *Verifiche delle formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni a carico dell'acquirente;*
5. *Verifiche delle formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni;*
6. *Regolarità edilizia e urbanistica;*
7. *Stima:*
 - a) *a valore di mercato*
 - b) *prezzo a base d'asta*
8. *Formazione di eventuali lotti;*

9. *Regime impositivo della vendita;*

10. *Riepilogo in caso di più lotti..*

PREMESSE

Dalla lettura dell'atto di pignoramento notificato il 19/04/2016, trascritto alla C.RR.II. di Firenze il 17/05/2016, Reg.Part.n.12084, i beni oggetto dello stesso risultano i seguenti:

- Quartiere per civile abitazione posto in Comune di Firenze, via della Rondinella n.50; al C.E.U. di Firenze esso è censito nel foglio 107, part.705 sub.14, via della Rondinella n.50, p. 4, cat.A/3 cl.4, cons.vani 5, R.C. euro 658,48.
- Box auto e rimessaggio posto in Comune di Firenze, via della Rondinella n.52; al C.E.U. di Firenze esso è censito nel foglio 107, part.864 sub.5, via della Rondinella n.52, p. T, cat.C/6 cl.7, cons. 16 mq, R.C. euro 125,60.

*

Come richiesto al punto n.8. del quesito, i beni sopra elencati possono essere identificati nei seguenti lotti:

Lotto 1: Quartiere per civile abitazione posto in Comune di Firenze, via della Rondinella n.50;

2

Lotto 2: Box auto e rimessaggio posto in Comune di Firenze, via della Rondinella n.52.

La sottoscritta ctu, dopo aver inviato lettera Raccomandata A.R. di avviso all'esecutata [REDACTED] ed al precedente [REDACTED] presso il legale [REDACTED], in data 18/10/2017 ha effettuato il sopralluogo ai beni oggetto di esecuzione, effettuando rilievi metrici e fotografici (documentazione fotografica dello stato dei luoghi in allegati).
Quindi, avendo provveduto ai necessari accertamenti e informazioni sul mercato immobiliare della zona per beni simili, il ctu risponde ai quesiti posti dal Sig. Giudice come segue:

LOTTO N.1

QUARTIERE PER CIVILE ABITAZIONE

VIA DELLA RONDINELLA N.50 - COMUNE DI FIRENZE

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

a) *Individuazione dei confini, dati catastali e corrispondenza con il pignoramento*

I beni confinano: con Via della Rondinella, Ente Urbano, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], [REDACTED]

██████████, proprietà condominiale, s.s.a.

Al C.E.U. del Comune di Firenze il bene risulta intestato a:

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F.: ██████████, proprietà 1/1.

Esso è rappresentato foglio 107, part.705 sub.14, via della Rondinella n.50, p. 4, cat.A/3 cl.4, cons.vani 5, R.C. euro 658,48.

I dati catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Lo stato attuale del bene risulta conforme a quanto indicato nella planimetria catastale (in allegati).

Alla CC.RR.II. di Firenze: dal riscontro con la documentazione ipotecaria, risulta verificata la corrispondenza con l'atto di pignoramento.

b) Estremi dell'atto di pignoramento

Atto di pignoramento notificato in data 19/04/2016 Repertorio n.5409/2016, trascritto alla C.RR.II. di Firenze il 17/05/2016, Reg.Part.n.12084.

c) Estremi dell'atto di provenienza

I beni, insieme a maggior consistenza Lotto n.2, sono pervenuti a ██████████ da ██████████, nato a ██████████ il ██████████, con accettazione di donazione ai rogiti del Notaio dott. Andrea Teti del

30/01/2013, rep.n.16502/5986, trascritta alla C.RR.II. di Firenze, registrato a Firenze il 06/02/2013 Reg.Part.n.3193 (in allegati).

LOTTO N.1

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà di quartiere per civile abitazione, posto in Comune di Firenze, via della Rondinella n.50.

L'appartamento è costituito al piano quarto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo tergestino.

Quanto sopra descritto è meglio mostrato nella planimetria catastale e nella documentazione fotografica allegata.

Collocazione

L'immobile è ubicato in Comune di Firenze, via della Rondinella n.50, nel quartiere 2 - Campo di Marte zona Coverciano, a breve distanza dal centro storico della città.

Consistenza

La superficie dell'appartamento è di circa mq 86,00 (al lordo delle murature interne).

Finiture

L'appartamento non presenta finiture di buon livello.

I pavimenti di soggiorno, disimpegno e camere sono in

parquet; il bagno ha pavimento in ceramica (cm 20x20) e rivestimento in ceramica (cm 20x25 H 2,25 mt); la cucina ha pavimento in ceramica (cm 30x30) e rivestimento in ceramica (cm 20x20 H 1,60 mt).

Finestre e porte-finestre hanno telai in tamburato verniciato con doppi vetri ed avvolgibili in materiale plastico; le porte interne in legno.

Le pareti interne sono tinteggiate.

Impianti

L'appartamento ha impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda singolo a gas metano di rete con centrale termica collocata in apposita armadiatura; i radiatori sono in ghisa.

E' presente impianto di climatizzazione.

L'impianto elettrico è sotto traccia ad accezione di alcune canalette esterne.

Il bagno è finestrato e dotato di tutti gli accessori più vasca.

Stato di conservazione

L'appartamento è in buono stato di conservazione.

LOTTO N.1

3. STATO DI POSSESSO

Trattasi di bene in proprietà esclusiva dell'esecutata

██████████.

Il bene alla data del sopralluogo risulta occupato da:

- ██████████, nata a ██████████ il ██████████,
parte esecutata.

LOTTO N.1

4. VERIFICHE DELLE FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sull'immobile non vi sono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

5. VERIFICHE DELLE FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipocatastale del fascicolo d'ufficio, previo riscontro della completezza storica della documentazione ed acquisizione di aggiornamento della scheda di misura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze(in allegati), risultano iscritte le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizioni pregiudizievoli:

1. Reg.Part. n. 12084 del 17/05/2016

A favore : ██████████;

Contro : ██████████;

Risultante da : Pignoramento;

Relativamente a : Beni oggetto di pignoramento.

*

Iscrizioni:

2. Reg.Part. n. 840 del 28/02/2012

A favore : ██████████;

Contro : ██████████;

Risultante : a garanzia di € 400.000,00;

Relativamente a : Beni oggetto di pignoramento.



Trascrizioni:

3. Reg.Part. n. 3193 del 06/02/2013

A favore : ██████████;

Contro : ██████████;

Risultante : donazione accettata;

Relativamente a : Beni oggetto di pignoramento.

LOTTO N.1

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Secondo quanto risulta da una verifica presso gli uffici tecnici del Comune di Firenze, sono state reperite le seguenti informazioni:

Il bene ricade in Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A) - Edificato



recente - spazio edificato del vigente PRG del Comune di Firenze.

Il bene non è sottoposto alla tutela dei Beni Culturali di cui alla L.450/'99, che ha sostituito la L.1089/'39.

È sottoposto a Vincolo Paesaggistico; non è sottoposto a Vincolo Idrogeologico.

Non ricade in fascia di rispetto cimiteriale.

Dalle verifiche presso gli uffici tecnici del Comune di Firenze, l'immobile è stato oggetto di modeste modifiche interne, con le seguenti pratiche edilizie risultanti alla data odierna:

- Licenza Edilizia n. 708 del 15/03/1956 rilasciata a [REDACTED] per "variante alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione" (in allegati);
- Licenza di Abitabilità n° 342 del 01/07/1958 rilasciata a [REDACTED] (in allegati);
- Licenza Edilizia n. 851 del 30/04/1974 rilasciata al [REDACTED] per "installazione di un ascensore" (in allegati);
- Archiviazione Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 n. 268/13 rilasciata a [REDACTED] (in allegati);
- Archiviazione Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 n. 2303 del 23/08/2016 rilasciata a

██████████ (in allegati);

- Autorizzazione Edilizia n. 394 del 28/03/1989 rilasciata a ██████████ per "ampliamento passo carrabile" (in allegati).

Lo stato dell'immobile risulta corrispondente alle planimetrie depositate presso il Comune di Firenze.

LOTTO N.1

7. STIMA : A) A VALORE DI MERCATO

B) PREZZO BASE D'ASTA

A) La stima dell'unità immobiliare in oggetto è effettuata mediante il "Procedimento Valutativo della Ricerca dei Comparabili", cioè il metodo del confronto di mercato basato sulla comparazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente, con prezzi di mercato rilevati ai fini della stima.

Nel caso specifico il confronto di mercato è iniziato con la ricerca degli immobili compravenduti da comparare con l'immobile oggetto di valutazione, fondata principalmente su rapporti di qualità e di quantità: infatti le caratteristiche immobiliari significative ai fini del confronto sono quantitative (superficie, servizi, finiture, ecc.) e qualitative

(inquinamento, affaccio, riscaldamento autonomo, stato di manutenzione, ecc.); inoltre gli immobili comparabili devono ricadere nello stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto, essere tipologicamente simili ed avere dimensioni tali da consentirne il confronto.

La ricerca dei comparabili è stata condotta: per indagine diretta nel mercato presso gli addetti del settore immobiliare, ponendo particolare attenzione alla validità e attendibilità dei dati immobiliari dichiarati negli atti di compravendita; con la ricerca di compravendite recenti presso la Conservatoria mediante Consultazioni e Ispezioni Ipotecarie relative agli ultimi sei mesi.

Raccolto un sistema dei dati comparabili affidabili, esso è stato quindi elaborato nella redazione di un rapporto di valutazione in base all'esperienza professionale maturata, da cui, tenuto conto delle buone caratteristiche complessive del bene, costruttive, di ubicazione, dotazioni di finiture/impianti ed esteso giardino, come descritte, è stato individuato il congruo valore di €/mq **3.300,00** da applicare alla superficie commerciale (superficie dell'abitazione al lordo delle murature interne, oltre

adeguati coefficienti di ragguaglio per le pertinenze),
come segue:

*

Superfici commerciali ragguagliate:

Appartamento	mq 85,59 =	mq 85,59
n.1 Terrazza	mq 3,09 x coeff.0,33 =	mq 1,02
Totale superfici ragguagliate		mq 86,61

*

mq 86,61 x 3.300,00 €/mq = € 285.813,00

valore di stima che può essere arrotondato nel:

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO € 285.000,00

euro duecentoottantacinquemila, quale il più
attendibile e congruo valore di mercato attuale del
QUARTIERE PER CIVILE ABITAZIONE POSTO IN VIA DELLA
RONDINELLA N.50 - FIRENZE nell'ambito delle attuali
condizioni del mercato immobiliare della zona di
riferimento.

B) Tenuto conto che nella trattativa privata
l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori
rispetto a quelli stabiliti per la vendita all'asta e
che in caso di alienazione volontaria l'imposta viene
pagata sul valore del bene immobile determinato in base
ai coefficienti catastali anziché all'effettivo prezzo
di vendita, si ritiene che per determinare il prezzo a

base d'asta il valore di mercato come sopra determinato sia ridotto di una percentuale tra il 20% ed il 30% e quindi mediamente circa del 25%, ottenendo così con arrotondamento il prezzo a base d'asta = € 214.350,00.

LOTTO N.1

8. FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

Il Lotto N.1 è porzione dei beni immobili oggetto di pignoramento ubicati in via della Rondinella in Comune di Firenze (altra porzione in esecuzione: Lotto n.2 - box auto e rimessaggio).

L'appartamento componente il Lotto n.1 costituisce una proprietà immobiliare non divisibile.

LOTTO N.1

9. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita del bene in esecuzione è soggetta a IVA ai sensi del DPR 633/72 e successive modificazioni.

LOTTO N.2

BOX AUTO E RIMESSAGGIO

VIA DELLA RONDINELLA N.52 - COMUNE DI FIRENZE

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

a) Individuazione dei confini, dati catastali e corrispondenza con il pignoramento

I beni confinano: con proprietà [REDACTED],
proprietà condominiale, s.s.a.

Al C.E.U. del Comune di Firenze il bene risulta intestato a:

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.:
[REDACTED], proprietà 1/1.

Esso è rappresentato foglio 107, part.864 sub.5, via della Rondinella n.52, p. T, cat.C/6 cl.7, cons. 16mq, R.C. euro 125,60.

I dati catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Lo stato attuale del bene risulta conforme a quanto indicato nella planimetria catastale (in allegati).

Alla CC.RR.II. di Firenze: dal riscontro con la documentazione ipotecaria, risulta verificata la corrispondenza con l'atto di pignoramento.

b) Estremi dell'atto di pignoramento

Atto di pignoramento notificato in data 19/04/2016 Repertorio n.5409/2016, trascritto alla C.RR.II. di Firenze il 17/05/2016, Reg.Part.n.12084.

c) Estremi dell'atto di provenienza

I beni, insieme a maggior consistenza Lotto n.2, sono

pervenuti a [REDACTED] da [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED], con accettazione di
donazione ai rogiti del Notaio dott. Andrea Teti del
30/01/2013, rep.n.16502/5986, trascritta alla C.RR.II.
di Firenze, registrato a Firenze il 06/02/2013
Reg.Part.n.3193 (in allegati).

LOTTO N.2

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà di quartiere per box auto e
rimessaggio, posto in Comune di Firenze, via della
Rondinella n.52.

Il box auto è costituito al piano terreno da un unico
vano.

Quanto sopra descritto è meglio mostrato nella
planimetria catastale e nella documentazione
fotografica allegata.

Collocazione

L'immobile è ubicato in Comune di Firenze, via della
Rondinella n.52, nel quartiere 2 - Campo di Marte zona
Coverciano, a breve distanza dal centro storico della
città.

Consistenza

La superficie del box auto è di circa mq 14,00.

Caratteristiche generali

Finiture

Il box auto non presenta finiture di pregio.

Il pavimento è in monocottura.

La porta di accesso è in alluminio.

Le pareti interne sono tinteggiate.

Impianti

L'impianto elettrico è sotto traccia.

Il box auto è in normale stato di conservazione.

LOTTO N.2

3. STATO DI POSSESSO

Trattasi di bene in proprietà esclusiva dell'esecutata

██████████.

Il bene alla data del sopralluogo risulta occupato da:

- ██████████, nata a ██████████ il ██████████, parte esecutata.

LOTTO N.2

4. VERIFICHE DELLE FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sull'immobile non vi sono difformità che resteranno a carico dell'acquirente.

5. VERIFICHE DELLE FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

GRAVANTI SUI BENI

Secondo quanto risulta dalla documentazione ipocatastale del fascicolo d'ufficio, previo riscontro della completezza storica della documentazione ed acquisizione di aggiornamento della scheda di misura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze(in allegati), risultano iscritte le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizioni pregiudizievoli:

1. Reg.Part. n. 12084 del 17/05/2016

A favore : ██████████;

Contro : ██████████;

Risultante da : Pignoramento;

Relativamente a : Beni oggetto di pignoramento.

*

Iscrizioni:

2. Reg.Part. n. 840 del 28/02/2012

A favore : ██████████;

Contro : ██████████;

Risultante : a garanzia di € 400.000,00;

Relativamente a : Beni oggetto di pignoramento.

*

Trascrizioni:

3. Reg.Part. n. 3193 del 06/02/2013

A favore : ██████████;

Contro : ██████████;

Risultante : donazione accettata;

Relativamente a : Beni oggetto di pignoramento.

LOTTO N.2

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Secondo quanto risulta da una verifica presso gli uffici tecnici del Comune di Firenze, sono state reperite le seguenti informazioni:

Il bene ricade in Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A) - Edificato recente - spazio edificato del vigente PRG del Comune di Firenze.

Il bene non è sottoposto alla tutela dei Beni Culturali di cui alla L.450/'99, che ha sostituito la L.1089/'39.

È sottoposto a Vincolo Paesaggistico; non è sottoposto a Vincolo Idrogeologico.

Non ricade in fascia di rispetto cimiteriale.

Dalle verifiche presso gli uffici tecnici del Comune di Firenze, l'immobile è stato oggetto di modeste modifiche interne, con le seguenti pratiche edilizie risultanti alla data odierna:

- Licenza Edilizia n. 708 del 15/03/1956 rilasciata a

██████████ per "variante alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione" (in allegati);

- Licenza di Abitabilità n° 342 del 01/07/1958 rilasciata a ██████████ (in allegati);

- Licenza Edilizia n. 851 del 30/04/1974 rilasciata al ██████████ per "installazione di un ascensore" (in allegati);

- Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 determinazione n. 141630/S del 04/10/2004 rilasciata a ██████████ per "opere realizzate in difformità dalla Licenza Edilizia originaria" (in allegati).

Lo stato dell'immobile risulta corrispondente alle planimetrie depositate presso il Comune di Firenze.

LOTTO N.2

7. STIMA : A) A VALORE DI MERCATO

B) PREZZO BASE D'ASTA

A) La stima dell'unità immobiliare in oggetto è effettuata mediante il "Procedimento Valutativo della Ricerca dei Comparabili", cioè il metodo del confronto di mercato basato sulla comparazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti di recente, con prezzi di mercato rilevati ai fini della stima.

Nel caso specifico il confronto di mercato è iniziato con la ricerca degli immobili compravenduti da comparare con l'immobile oggetto di valutazione, fondata principalmente su rapporti di qualità e di quantità: infatti le caratteristiche immobiliari significative ai fini del confronto sono quantitative (superficie, servizi, finiture, ecc.) e qualitative (inquinamento, affaccio, riscaldamento autonomo, stato di manutenzione, ecc.); inoltre gli immobili comparabili devono ricadere nello stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto, essere tipologicamente simili ed avere dimensioni tali da consentirne il confronto.

La ricerca dei comparabili è stata condotta: per indagine diretta nel mercato presso gli addetti del settore immobiliare, ponendo particolare attenzione alla validità e attendibilità dei dati immobiliari dichiarati negli atti di compravendita; con la ricerca di compravendite recenti presso la Conservatoria mediante Consultazioni e Ispezioni Ipotecarie relative agli ultimi sei mesi.

Raccolto un sistema dei dati comparabili affidabili, esso è stato quindi elaborato nella redazione di un rapporto di valutazione in base all'esperienza

professionale maturata, da cui, tenuto conto delle buone caratteristiche complessive del bene, costruttive, di ubicazione, dotazioni di finiture/impianti, come descritte, è stato individuato il congruo valore di €/mq **2.300,00** da applicare alla superficie commerciale (superficie del box auto al lordo delle murature interne), come segue:

$$\text{mq } 13,78 \times 2.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 31.694,00$$

valore di stima che può essere arrotondato nel:

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO € 31.500,00

euro trentunomilacinquecento, quale il più attendibile e congruo valore di mercato attuale del **BOX AUTO E RIMESSAGGIO POSTO IN VIA DELLA RONDINELLA N.52 - FIRENZE** nell'ambito delle attuali condizioni del mercato immobiliare della zona di riferimento.

B) Tenuto conto che nella trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli stabiliti per la vendita all'asta e che in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali anziché all'effettivo prezzo di vendita, si ritiene che per determinare il prezzo a base d'asta il valore di mercato come sopra determinato sia ridotto di una percentuale tra il

20% ed il 30% e quindi mediamente circa del 25%,
ottenendo così con arrotondamento
il prezzo a base d'asta = € 23.700,00.

LOTTO N.2

8. FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

Il Lotto N.2 è porzione dei beni immobili oggetto di pignoramento ubicati in via della Rondinella in Comune di Firenze (altra porzione in esecuzione: Lotto n.1 - quartiere per civile abitazione).

Il box auto e rimessaggio componente il Lotto n.2 costituisce una proprietà immobiliare non divisibile.

LOTTO N.2

9. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita dei beni in esecuzione è soggetta a IVA ai sensi del DPR 633/72 e successive modificazioni.

10. RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI

BENI DI BANI ELEONORA:

- Quartiere per civile abitazione posto in Comune di Firenze, via della Rondinella n.50; al C.E.U. di Firenze esso è censito nel foglio 107, part.705

sub.14, via della Rondinella n.50, p. 4, cat.A/3
cl.4, cons.vani 5, R.C. euro 658,48.

- Box auto e rimessaggio posto in Comune di Firenze, via della Rondinella n.52; al C.E.U. di Firenze esso è censito nel foglio 107, part.864 sub.5, via della Rondinella n.52, p. T, cat.C/6 cl.7, cons.vani 16 mq, R.C. euro 125,60.

*

Lotto 1: Piena proprietà di quartiere per civile abitazione in Comune di Firenze, via della Rondinella n.50.

Appartamento al piano quarto composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo tergale.

Consistenza: circa superficie mq 88,69.

Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto indicato nella planimetria catastale.

Oneri gravanti sull'acquirente: non vi sono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Appartamento libero alla data del sopralluogo in quanto occupato dalla parte esecutata.

Vendita del bene in esecuzione soggetta a IVA.

Prezzo a base d'asta € 214.350,00.

*

Lotto 2: Piena proprietà box auto e rimessaggio in
Comune di Firenze, via della Rondinella n.52.

Box auto e rimessaggio al piano terreno composto da un
unico vano.

Consistenza: superficie circa mq 13,78.

Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto indicato
nella planimetria catastale.

Oneri gravanti sull'acquirente: non vi sono formalità
che resteranno a carico dell'acquirente.

Appartamento libero alla data del sopralluogo in quanto
occupato dalla parte esecutata.

Vendita del bene in esecuzione soggetta a IVA.

Prezzo a base d'asta € 23.700,00.

Tanto la sottoscritta doveva rimettere alla S.V. Ill.ma
in adempimento all'incarico ricevuto, a disposizione
per qualsiasi eventuale ulteriore delucidazione e/o
accertamento.

Firenze, 14.04.2018

Il C.T.U.

Dott.Arch. Rosalba Feltro Grassi

ALLEGATI

- *Nomina del Sig. Giudice;*
- *N.1 Avviso di ricevimento Raccomandate A.R. all'esecutato;*
- *N.1 Raccomandata A.R. al precedente.*

LOTTO 1:

- *Documentazione fotografica composta da n. 12 foto;*
- *n.1 estratto di mappa catastale;*
- *n.1 visura catastale;*
- *n.1 planimetria catastale;*
- *Aggiornamento scheda di visura alla C.RR.II. di Firenze;*

allegati urbanistici:

- *Licenza Edilizia n. 708 del 15/03/1956;*
- *Licenza di Abitabilità n. 342 del 01/07/1958;*
- *Licenza Edilizia n. 851 del 30/04/1974;*
- *Archiviazione Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 n. 268/13;*
- *Archiviazione Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 n. 2303 del 23/08/2016;*
- *Autorizzazione Edilizia n. 394 del 28/03/1989.*

LOTTO 2:

- *Documentazione fotografica composta da n. 2 foto;*

- *n.1 estratto di mappa catastale;*
- *n.1 visura catastale;*
- *n.1 planimetria catastale;*
- *Aggiornamento scheda di visura alla C.RR.II. di Firenze;*

allegati urbanistici:

- *Licenza Edilizia n. 708 del 15/03/1956;*
- *Licenza di Abitabilità n. 342 del 01/07/1958;*
- *Licenza Edilizia n. 851 del 30/04/1974;*
- *Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 determinazione n. 141630/S del 04/10/2004.*